

『中心市街地のまちづくり』について、 イメージしていただけたでしょうか。

人口減少・超高齢社会を迎え、これまでのまちづくりを見直す時期が来ています。

今のままのまちづくりで、次の世代、そして今後ますます増加する高齢者も含めた多くの人にとって暮らしやすい「まち」となるのでしょうか。

これからのまちづくりのキーワードは「コンパクトなまちづくり」です。そのために、どこを生活拠点とするのかは、地域の皆さんで考える必要があります。

コンパクトなまちづくりを進める上で地域の皆さんが協力して一体的に取り組む『中心市街地のまちづくり』を応援します。

この冊子が、皆さんが暮らしやすい「まち」をつくるために、お役に立てることを願っています。

中心市街地のまちづくり

コンパクトなまちづくりを目指して

国土交通省 都市・地域整備局 まちづくり推進課 中心市街地活性化担当

TEL : 03-5253-8111
<http://www.mlit.go.jp/>

北海道開発局 TEL : 011-709-2311
関東地方整備局 TEL : 048-601-3151
中部地方整備局 TEL : 052-953-8119
中国地方整備局 TEL : 082-221-9231
九州地方整備局 TEL : 092-471-6331

東北地方整備局 TEL : 022-225-2171
北陸地方整備局 TEL : 025-266-1171
近畿地方整備局 TEL : 06-6942-1141
四国地方整備局 TEL : 087-851-8061
沖縄総合事務局 TEL : 098-866-0031

人口減少・超高齢社会を迎え、どのようなまちづくりが必要でしょうか

わが国は、これから人口が減少し、超高齢社会を迎えようとしています。今「まち」は薄く広がり、病院や市役所が郊外に立地し、車がなければ生活しにくい拡散型の都市構造となっています。

このままで、大丈夫でしょうか？ 超高齢社会を迎えるなかで、高齢者も含めた多くの人たちが暮らしやすいまちにするためには、拡散に歯止めをかけ、人々がアクセスしやすい生活拠点をつくる必要があります。

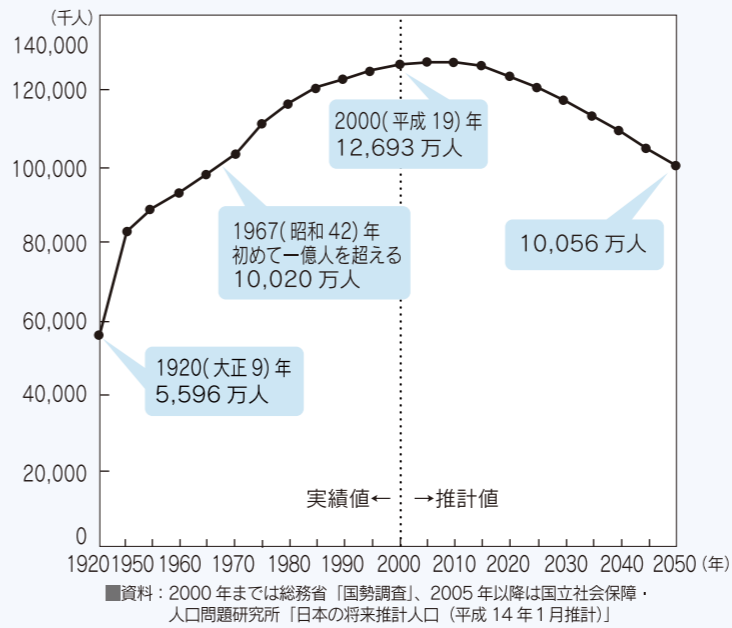
これから、社会は・・・

人口減少・超高齢社会の到来

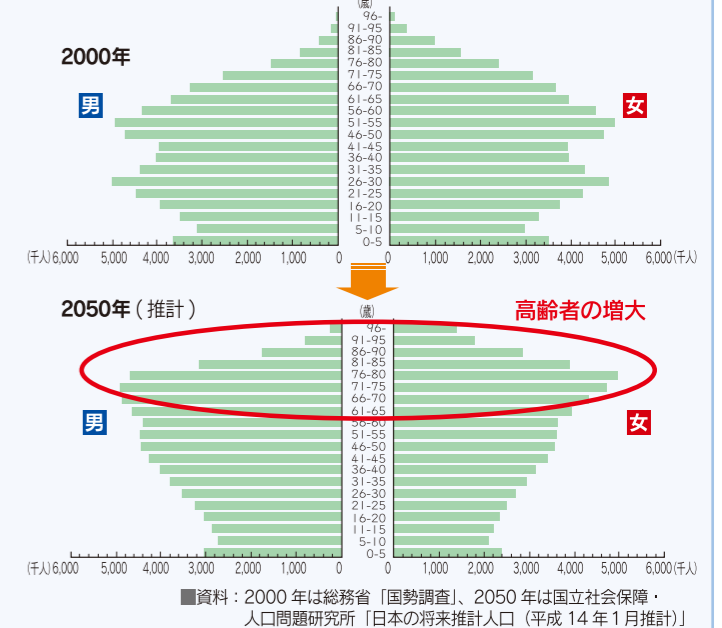
わが国の総人口は2006年をピークに減少に転じました。また、65歳以上のお年寄り人口の割合(高齢化率)が増加し、まもなく超高齢社会を迎えようとしています。2050年には3人に1人がお年寄りになると推計されています。

※超高齢社会：一般に高齢化率が21%以上の社会

人口減少社会の到来



超高齢社会の到来



郊外化する「まち」 (拡散型都市構造)

都市機能の無秩序な拡散

住宅や商業施設だけでなく、病院や市役所、学校なども郊外に拡散しています。

中心市街地の空洞化

中心市街地から人が少なくなり、まちの活力や楽しみ、にぎわいが失われています。



農地の中に建つ建物



シャッターの下りた商店街

このままでは 「まち」が・・・

生活利便性の低下

車を利用できないお年寄りなどが、公共施設や店舗などを利用しにくくなり、生活が不便になります。

公共サービスの低下、都市経営コストの増大

新たなインフラの整備が必要になり、維持管理のコストも増えます。

生活空間としての魅力の喪失

人との交流やにぎわい、文化などの機能がなくなり、まちとしての魅力を失ってしまいます。

環境負荷の増大

車の利用が増え、多くのエネルギーが必要になるとともに、開発により自然が失われます。

「まち」に生活拠点を (集約型都市構造)

郊外化の歯止め

都市機能の拡散に歯止めをかける必要があります。

生活拠点の再生

都市機能が集積した、アクセスしやすい「生活拠点」を作る必要があります。



あなたのまちの「生活拠点」はどこですか？

これは地域が考えなければいけない問題です。

生活拠点として中心市街地を再生するコンパクトなまちづくりを応援します

高齢者を含めた多くの人にとって暮らしやすいまちを目指して、様々な都市機能がコンパクトに集積し、アクセスしやすい「歩いて暮らせるまちづくり」を、都市の個性や歴史を活かしながら進める必要があります。

中心市街地は、公共交通ネットワークや都市機能・インフラなどのストックがあり、効果的・効率的に都市機能を集積する拠点として重要な候補地といえます。

そこで、まちの郊外化に歯止めをかけ、中心市街地に様々な都市機能を集約するなど、コンパクトなまちづくりに意欲的に取り組む市町村を応援するため、都市計画法と中心市街地活性化法が改正されました。

コンパクトなまちづくりに意欲的に取り組む市町村を応援します！

都市機能の無秩序な拡散防止
(都市計画法による制限)

大規模集客施設の拡散立地に歯止めをかけて、地域の判断により、適正な立地を確保します。

中心市街地への都市機能の集約
(中心市街地活性化法による支援)

市町村が作る基本計画に内閣総理大臣による認定をあたえ、効果的な取組みを重点的に応援します。

コンパクトなまちづくり

アクセスしやすい「まち」

誰もが移動しやすく、過度に車に頼らないまち



ライトレールとバスの円滑な接続 (富山市)

賑わいある「まち」

居住、公共施設、事業所、商業等が集積したまち



商業、公益施設等の複合開発 (青森市)

歴史や個性を活かした「まち」

地域の歴史・文化やまちづくりの蓄積を活かしたまち



白壁や町家による歴史的な街並み (広島県府中市)



まちづくりの効果

生活者の利便性向上

多くの都市生活者の暮らしやすさの確保

持続可能な都市の運営管理

行政サービスの確保、投資的経費や維持管理コストの低減

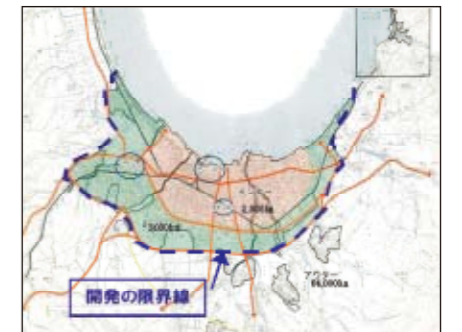
環境負荷の低減

公共交通機関の確保・活用、農地や自然環境の保全

青森市や富山市では、「コンパクトなまちづくり」の観点から中心市街地の再生に取り組んでいます。両市とも、平成 19 年 2 月に「中心市街地活性化基本計画」が認定されました。

青森市

市街地を三区分して都市整備・土地利用をコントロールし、併せて地域内交流を促進させる連携軸を強化し、中心市街地を生活拠点とした均衡のとれた扇型の市街地形成を目指しています。



富山市

市電、私鉄等による恵まれた公共交通によって駅中心の生活圏をつないだ「コンパクトなまちづくり」を展開。中心市街地は広域拠点として位置づけています。



将来像を共有し、総合的・戦略的に中心市街地のまちづくりを進めましょう

中心市街地の活性化は、単に商店街を活性化することではありません。都市全体の、コンパクトなまちづくりを進めるマスタープランのもと、居住、公益施設、交通など5つの要素を中心に、生活拠点として総合的に中心市街地のまちづくりを進めることです。

そのためには、「ビジョン」によって将来像を共有し、「プログラム」によって戦略的に取り組むことが必要です。そして、中心市街地を持続可能なまちとするために、「都市空間の管理運営」「土地の合理的活用」「地域固有の価値の創出」「地域経済循環の構築」「市民・民間の参画」の5つの視点を持つことが大切です。

中心市街地の活性化に取り組む姿勢

中心市街地の活性化は、都市全体のマスタープランである「コンパクトなまちづくり」を実現するための「中心市街地のまちづくり」として、ビジョンとプログラムをもって取り組むことが必要です。

市全体のマスタープラン
(コンパクトなまちづくり)

中心市街地活性化
基本計画

ビジョン

<将来像の共有>
都市全体のコンパクトなまちづくりを実現するために中心市街地の将来像を共有し、ビジョンを持つことが重要です。

プログラム

<事業の戦略的实施>
将来像が共有されたビジョンを実現するために、5年程度で実行可能な取り組みのプログラムを明確化する必要があります。

都市空間の管理運営

まちづくりは、事業の実施で終わらずハード、ソフトの両面から、マネジメントを継続することが重要です。



玉宮通りの街並み形成 (岐阜市)
モール整備、まちづくり協定によるセットバック、オープンカフェの実験などにより個性ある街並みづくりを推進しています。

土地の合理的活用

身の丈に応じた再開発や、土地の暫定利用、定期借地権の活用など、やる気のある人が土地を有効に活用できる工夫が必要です。



テナントミックス事業「プレーゴ」(金沢市)
撤退した大型店の跡地で、TMOが地権者から低い賃料で土地を賃借し、周辺商店街との回遊性を高める低層階の商業施設を整備しました。

中心市街地のまちづくりの5つの取組みの視点

中心市街地を持続可能なまちとするためには、継続して投資が行われることが必要です。

中心市街地が投資に値する魅力ある空間であり続けるためには、ここに示す5つの視点をもってソフト・ハードの両面から取り組むことが重要です。

市街地の整備

商業・業務

中心市街地
活性化の
5つの要素

交通
アクセス

公益施設

街なか居住

地域固有の価値の創出

歴史、文化、景観、人材等の発掘と活用により、地域の人たちにとっての住み良さ、価値観を基本としながら、他にはない魅力づくりを目指すことが重要です。



昭和時代の街並みの活用 (豊後高田市)
商店街の大半を昭和30年代以前の建物が占めることから「昭和」をテーマに街並みを再現し、賑わいを取り戻しました。

地域経済循環の構築

地場産業や地域活動との連携などにより、地域のヒト、モノ、カネが循環する持続可能な地域経済を構築することが必要です。



朝市の開催 (宮崎市)
かつて青空市場が開かれていた広場で、自治会及び商店会などが組織した朝市実行委員会が、毎週末に朝市を開催しています。

市民・民間の参画

中心市街地の再生を、市民が自分たちの問題としてとらえ、行政との連携のもと、地域が主体となってまちづくりを進めることが重要です。



「まちなか工房」(熊本市)
熊本大学が中心市街地の店舗ビルの一画を借りて開設したサテライト研究室では、教員と学生が地域の人と一緒に、まちづくりを研究、学習しています。

中心市街地のまちづくりを進めるポイント

中心市街地のまちづくりは、地権者や商業者、市民やNPO、民間企業、交通事業者など、多くのステークホルダー（関係者）が関与しているため、みんなで取り組む必要があります。

また、行政によるコンパクトなまちづくりの政策展開のもと、中心市街地活性化協議会が多様なステークホルダーの調整を行い、まちづくり会社や中心市街地整備推進機構がハード・ソフトの両面で、事業主体となって、中心市街地のまちづくりを推進していく必要があります。

中心市街地のまちづくりを推進する各主体の役割

行政 コンパクトなまちづくりの政策展開

コンパクトなまちづくりを強力に推進し、その方向性に基づいて、中心市街地活性化基本計画を作成します。都市機能の適正立地と中心市街地への集中投資を図るとともに、民間投資を後押しする仕組みを構築します。

中心市街地活性化協議会 調整役

多様な関係者の調整を図り、取組みの実効性を確保し、多様な主体の合意形成の協議の場として機能するよう動きます。

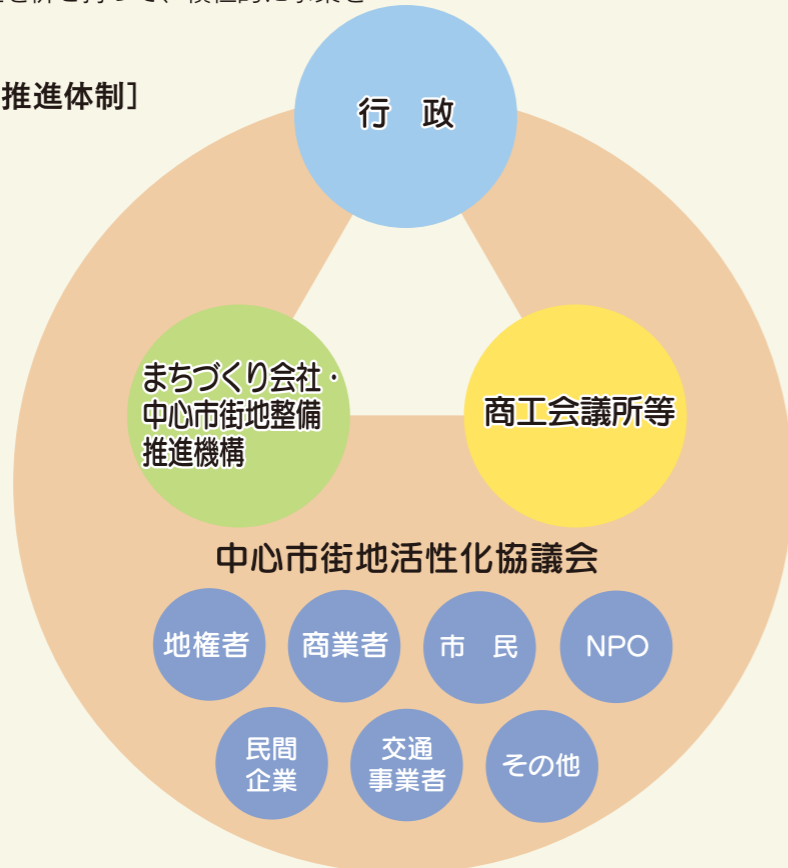
まちづくり会社・中心市街地整備推進機構 (都市機能の増進を推進する者) まちづくりの牽引役

中心市街地のまちづくりの主体として、ハード事業を含む「ディベロッパー」的な機能を担い、公益性と企業性を併せ持って、積極的に事業を推進します。

商工会議所等 (経済活力の向上を推進する者) 商業活性化の牽引役

地域の経済活力の向上を目指し、商業の活性化を推進します。

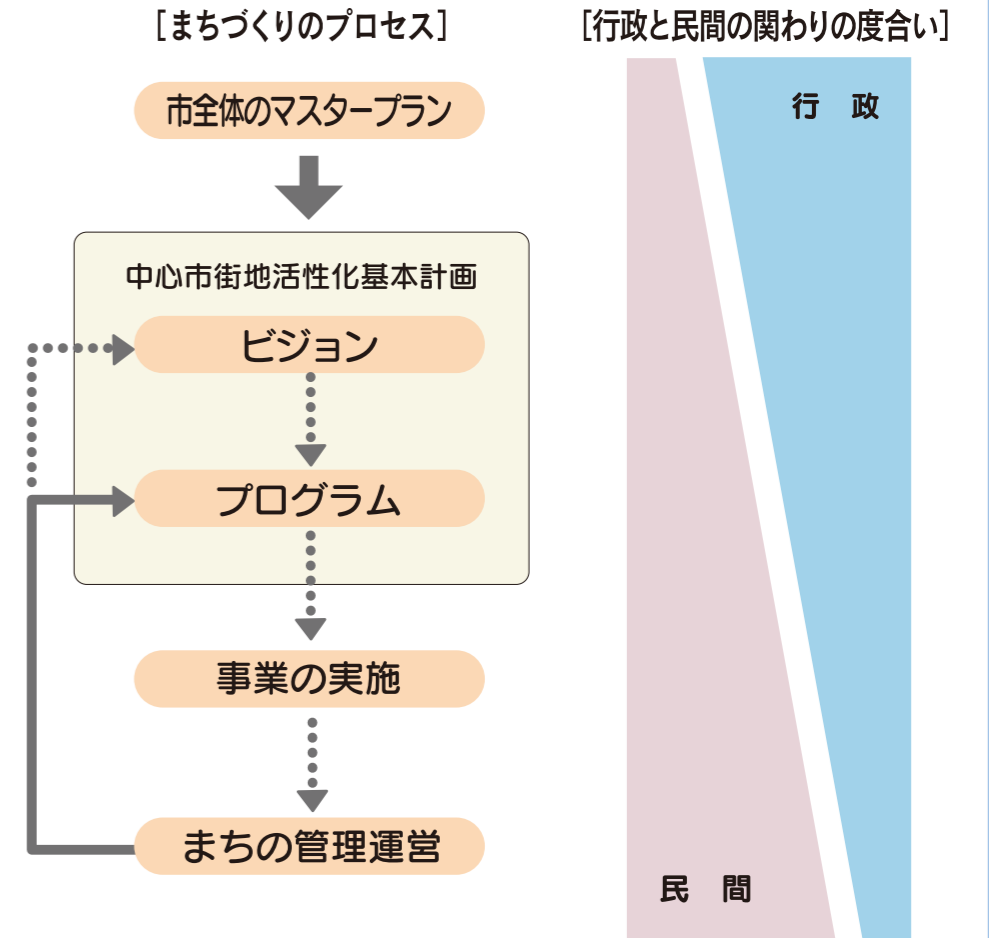
[まちづくりの推進体制]



まちづくりのプロセスと行政と民間の関わり

中心市街地のまちづくりは、「計画の策定」→「事業の実施」→「まちの管理運営」というプロセスで展開されます。

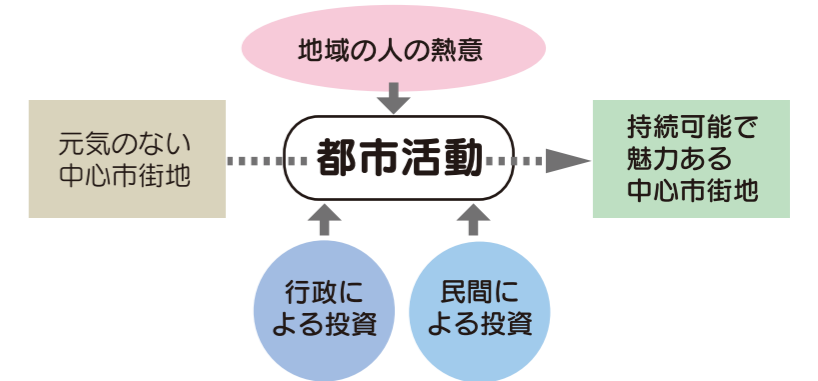
計画づくりの段階では、行政の関わる度合いは大きく、事業の実施→まちの管理運営と進むにつれて、民間の担う役割が大きくなると予想されます。



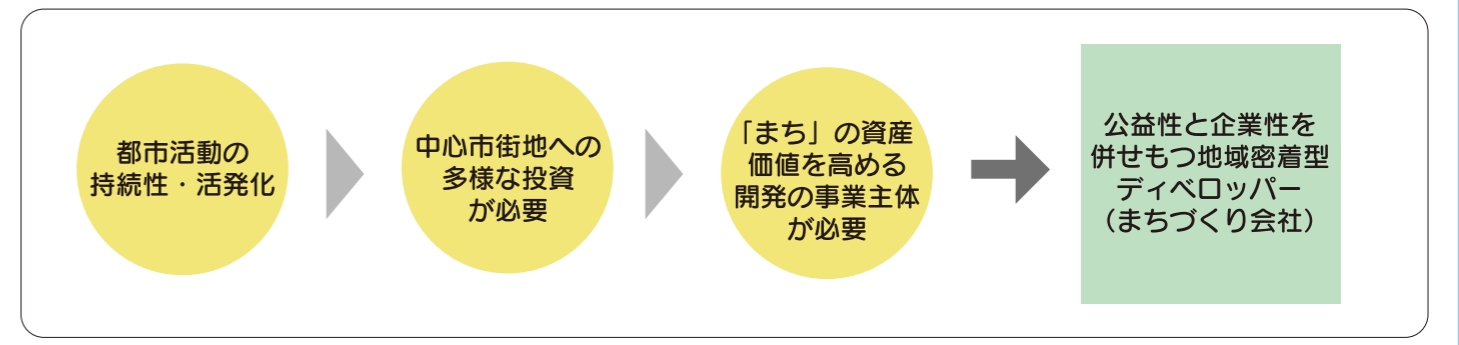
中心市街地への投資を促進するまちづくり会社

中心市街地は商業、業務、居住、文化、医療福祉等の多様な都市活動によって成り立っています。こういった都市活動は、行政の投資に加え、地域が発意し、民間が投資を行うことによって展開されるものです。中心市街地が投資に値する魅力ある空間となり、民間の投資が持続的に行われるためには、まちの資産価値を高める開発を実施する事業主体として「まちづくり会社」が必要です。

投資による中心市街地の再生



まちづくり会社：「まち」の資産価値を高める地域密着型ディベロッパー



まちづくり会社等による持続可能なまちづくり

中心市街地を投資に値する魅力のある空間にするためには、ハード・ソフトの両面から、中心市街地を再生する取組み（＝「開発」）が必要です。

まちづくり会社や中心市街地整備推進機構は、地域密着型のディベロッパーとして、公益性と企業性を併せ持ち、行政や民間企業だけでは実施が難しい「開発」に取り組むことが期待されます。

■まちづくり会社への期待（5つの性格）

- ディベロッパー** 持続可能な中心市街地として、インフラ、施設等のハード整備を含んだ「開発」を行います。
- マネジメント** 地域ニーズを踏まえ、まちの価値を高めるような事業を実施し、民間投資が継続的に行われるよう、まちの維持管理を進めます。
- 公益性** まちづくりとしての公益性を持ち、市民に役に立つ成果を提供します。
- 企業性** 組織運営に財政的な基盤を持ち、企業経営の意識を持って事業を実施します。
- 地域密着性** 中心市街地において、生活空間の質を高める、地域に根ざしたビジネスを創出し、地域の人材を育成します。



■中心市街地整備推進機構への期待

公益法人やNPO法人がまちづくりに積極的に取り組む場合には、中心市街地整備推進機構としての指定を受け、まちづくり会社と同様に、中心市街地のまちづくりの事業推進主体として重要な役割を担うことが期待されます。

まちづくり会社の活動事例：1

(株)飯田まちづくりカンパニー

「生活の再生」を目指す 居住機能中心のまちづくり

■「商都飯田」の空洞化と高齢化

- 長野県飯田市はかつて「商都飯田」として栄えた城下町でしたが、昭和50年代頃から人口の流出や高齢化が著しく進み、さらに郊外の大規模店の影響で市中心部の商圏が縮小し、店が減って商店街組合などの組織化も出来なくなりました。



■まちづくり会社が、地権者と協働で 居住・生活機能を核とした再開発を実施

- このような中で飯田の商業者たちの勉強会から生まれたまちづくり会社「飯田まちづくりカンパニー」は「住み残る」をまちづくりのコンセプトのひとつとして、居住機能や生活機能の再生を柱とした再開発事業を地権者と協働で実施しました。

■自立したまちづくりを目指して

- 現在、飯田まちづくりカンパニーは商業者や市民と連携しながら、高齢者向けの賃貸住宅など様々な再開発事業のプロデュースや、地域再生のためのファンドの設立など、自立したまちづくりを進めています。



トップヒルズ本町(住宅やスーパー、公共施設が入った複合ビル)



アシストホームりんご(高齢者向け共同住宅)



飯田のりんご並木(歩車共存の公園道路)

まちづくり会社の活動事例：2

高松丸亀町まちづくり株式会社

まちの将来像を共有し、中心市街地の タウンマネジメントを主導

- 商店街生誕400年祭を期に再開発計画を立案
 - 高松市丸亀町の丸亀商店街は高松随一の繁華街ですが、昭和60年代頃から郊外の大規模店の影響



高松丸亀壱番街
(高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業)

で売上が落ち始め、これに危機感を抱いた商店街振興組合の人々が、将来の500年祭も出来るようにと再開発計画を考え始めました。

■まちの将来像を共有し、再開発事業の進め方を検討

- 再開発計画では、商店街の業種の偏りを是正して不合理な土地利用を改善し、新たな業種の導入を促進するために、土地の所有と利用を分離することなどが課題とされ、その方策として定期借地権制度の活用が提案されました。
- まちの人々は、さらにまちの将来像や再開発事業の進め方を検討するためのワークショップを積み重ね、皆で考えた将来イメージを実現するための再開発に取り組みました。

■まちの人々とともに中心市街地のタウンマネジメントに取り組む

- まちの人々は、再開発事業を進める中で、土地の所有と利用を分離する仕組みとして「高松丸亀町まちづくり株式会社」を設立。まちづくり会社は再開発事業をプロデュースし、平成19年3月に商業施設と住宅、コミュニティ施設が複合した「高松丸亀壱番街(高松丸亀町商店街A街区第一種市街地再開発事業)」が竣工しました。
- そして現在、高松丸亀町まちづくり株式会社は、まちの人々とともに高松市の中心市街地再生を目指して、まちの将来像の具体化方策「高松丸亀町タウンマネジメント・プログラム」に基づいて、新たな再開発に取り組んでいます。